

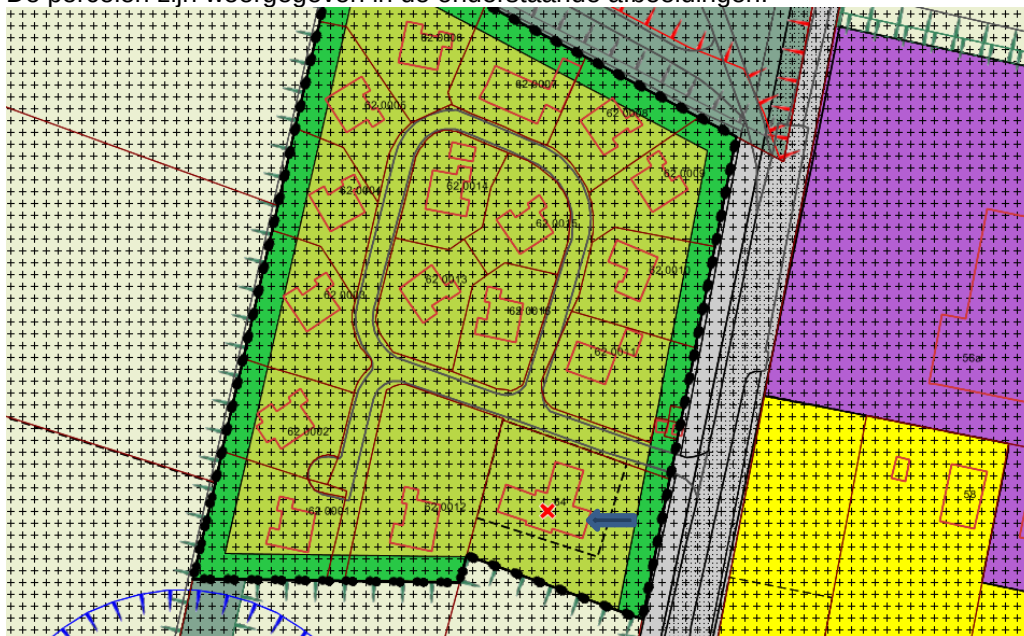
Toelichting bestemmingsplan *Stakenbergweg 62-64* in Elspeet

Inleiding

Voor het perceel Stakenbergweg 62-64 moet het bestemmingsplan *Recreatieterreinen 2010* worden herzien. Het recreatieterrein is uitgepond. De bedrijfswoning is via vererving in eigendom van de huidige eigenaar gekomen. De bedrijfswoning behorende bij het recreatieterrein wordt bestemd als burgerwoning.

Ligging plangebied

De percelen zijn weergegeven in de onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 1: huidige bestemmingsplan *Recreatieterreinen 2010*



Afbeelding 2: luchtfoto Stakenbergweg 62-64 in Elspeet



Afbeelding 3: vooraanzicht Stakenbergweg 64 in Elspeer

Geldend bestemmingsplan

Het voor dit perceel geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Recreatieterreinen 2010*. Het bestemmingsplan wordt herzien voor het perceel Stakenbergweg 62 en een gedeelte van het perceel Stakenbergweg 64.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem et cetera), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiervan wordt hieronder verslag gedaan.

Planologische en milieuaspecten

Voor het voorliggende plan geldt dat het slechts een beperkte herziening van het bestemmingsplan betreft, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten. De bestaande woning heeft derhalve geen effect op aspecten zoals omschreven in de Wet geluidhinder, regelgeving rond luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, bodem et cetera. De verharding neemt door dit bestemmingsplan niet toe, waardoor het aspect water ook geen uitvoeringsvraagstukken met zich meebrengt.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wro moet bij vaststelling van een bestemmingsplan de plankosten zeker zijn gesteld. Voor dit bestemmingsplan geldt dat er geen andere kosten zijn dan het opstellen en in procedure brengen van dit plan. Met de initiatiefnemer van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere planschade is opgenomen. Dit betekent dat afgezien kan worden van het opstellen van een exploitatieplan. Dit bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Juridische planbeschrijving

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de geldende plannen waar de locaties toe behoren. Een partiële herziening herzielt de onderliggende plannen op één of enkele onderdelen. Dit bestemmingsplan voegt aan de onderliggende plannen toe dat voor het perceel Stakenbergweg 62 een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten, en voor Stakenbergweg 64 wordt een woonbestemming opgenomen. Voor al het overige blijft het bepaalde in de onderliggende bestemmingsplannen onverminderd van kracht (tot het moment dat de onderliggende plannen geheel herzien worden en daarmee vervallen).

Toelichting

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen en de uitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juist interpretatie en toepassing.

Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de percelen opgenomen. Voor de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en kadastrale kaart).

Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV ten slotte bevat de overgangs- en slotbepalingen.

De bestemmingen

Hieronder worden kort de bestemmingen en inleidende en algemene bepalingen weergegeven.

Inleidende en algemene bepalingen

Het plan voorziet in bepalingen die nodig zijn om het plan op de juiste wijze te kunnen hanteren: de begripsbepalingen met daarin een verklaring van de in het plan gehanteerde specifieke begrippen en de wijze van meten. Verder omvat het plan de nodige algemene bepalingen, zoals de gebruiksbepaling (verbod op gebruik in strijd met de bestemming, waaronder ook seksinrichtingen en raam- en straatprostitutie vallen), enkele algemene vrijstellingsbepalingen en de gebruikelijke overgangsbepalingen

Wonen

De bestaande woning op het perceel Stakenbergweg 64 valt onder de bestemming Wonen. Naast het hoofdbouwwerk is erfbouw toegestaan binnen het bestemmingsvlak van de woning.

Recreatie – Bungalowpark

Voor het perceel Stakenbergweg 62 blijft de bestemming onveranderd Recreatie – Bungalowpark. Een nieuwe bedrijfswoning wordt uitgesloten. Parkeervoorzieningen, ontsluitingen, groenvoorzieningen en de landschappelijke en natuurlijke waarden zijn meebestemd. Deze voorzieningen en waarden maken integraal deel uit van het bungalowpark. Dagrecreatieve voorzieningen zijn niet toegestaan, tenzij deze ondergeschikt zijn, zoals ene horecagelegenheid, detailhandel en andere dienstverlening die ten dienste staan van het bungalowpark. In de planregels zijn bouwregels opgenomen die gelden voor recreatiewoningen.

Groen

Rondom het recreatieterrein zijn de aanwezige groenstroken positief bestemd. Deze groenstroken hebben de bestemming Groen gekregen. Deze groenstroken zorgen voor een inpassing en/of bufferzone richting de omliggende natuurgebieden of open weidegebieden. Bij voorkeur worden in de groenstroken gebiedseigen soorten gebruikt, waarbij een combinatie van struikvormers en hoogopgaande bomen wordt gebruikt om een dichte, gevarieerde strook te vormen.

Waarde – Archeologie 3

De gebieden die in de archeologische waardenkaart zijn aangeduid als gebieden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde vallen onder de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Binnen deze gebieden mogen bouwwerken worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 500 m². In deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m². Wordt van die oppervlakte afgeweken of wordt er dieper in de grond gewerkt

Procedure en terinzagelegging

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan zienswijzen indienen tegen dit bestemmingsplan. Daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast, waarna het plan opnieuw voor zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan nadien onherroepelijk.